Einbeziehungssatzung "Hartshausen - Nordwest"

gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr.3 BauGB
Flurst. Nr. 981/1, 982/Teilfl.
Gemarkung Zolling

Gemeinde Zolling

Maßstab:
1 : 1000

Datum der Fassung:
21.04.2009

Änderungen:

15.09.2009

Entwurfsverfasser:



LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO SCHNEIDER

A. Schneider Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitekt
und Stadtplaner
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Lkrs. Freising
Tel. 08168/963033, Fax 08168/963034
E-Mail: Schneider-Wolfersdorf@t-online.de

gefertigt:
Billingsdorf, 21.04.2009

Albert Schneider

Satzung
über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hartshausen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m.Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung v. 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBL. I S. 466), erläßt die Gemeinde Zolling folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hartshausen, Bereich "Nordwest" durch Einbeziehung einer Außenbereichsfläche (Einbeziehungssatzung).

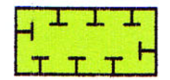
A) Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

festgesetzte Baumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

festgesetzte Strauchpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


Umgrenzung der ökologischen Ausgleichsfläche

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

981/1 — Flurnummern z.B. Fl.Nr. 981/1

vorhandene Gebäude

vorhandene Einzelgehölze

vorhandener Gehölzbestand

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Die vom Geltungsbereich erfassten Flurstücke Nr. 981/1 und 982/Teilfl., Gemarkung Zolling, werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hartshausen, Bereich "Nordwest" einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO ist auf max. 0,25 festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe des Wohngebäudes wird auf 4,20 m festgesetzt, gemessen ab OK-Rohfußboden im Eingangsbereich bis zum Schnittpunkt Wand - Dachhaut.

§ 4

Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Teilfläche von 241 qm der einbezogenen Teilfläche des Flurstücks Nummer 981/1 nachgewiesen.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die in der Einbeziehungsatzung dargestellten Maßnahmen und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der folgenden Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens auszugleichen. Unter Pflanzperiode ist der Zeitraum vom 15. Oktober bis 30. April zu verstehen. Planrevisionen sind dabei genau zu beachten. Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

§ 5

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 6

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 7 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Wiesen zu erhalten und gemäß den Pflanzgeboten zu bepflanzen.

§ 8 Strauchpflanzgebote

Strauchpflanzungen sind gemäß nachfolgender Pflanzliste herzustellen:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,5 m
Pflanzqualifikation: v. Str., 100 - 150

§ 9 Baumpflanzgebote

Zu pflanzende Bäume sind aus nachfolgender Artenliste auszuwählen:
Tilia platyphyllos - Sommerlinde Hochstamm StU 16 - 18
Prunus avium - Vogelkirsche Hochstamm StU 16 -18
Sorbus aucuparia - Eberesche Hochstamm StU 16 -18
Obstgehölze als Halb- oder Hochstamm, Wuchshöhe mindestens 5m

§ 10

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.).
Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.

Bei Einhaltung der Vorgaben der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" in Verbindung mit den "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erlaubnisfrei.

Es wird deshalb empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst breitflächig zu versickern und im Bereich der Grünflächen eine weitestgehende Nutzung des Niederschlagswassers z. B. zur Gartenbewässerung zu erreichen.

(5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

(6) Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Zolling sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde einzutragen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
(Hinweis: Es wird empfohlen, die Erarbeitung und den Inhalt der Freiflächengestaltungspläne, insbesondere die Ausgleichsmaßnahmen und die Auswahl der Gehölze mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Der Beginn des Oberbodenabtrages ist Herrn Neumeier, Archäologischer Verein Freising, Tel.: 08161/44028, frühzeitig anzuzeigen.

(9) Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich von Versorgungsanlagen (je 1 m beiderseits der Trasse) ist der genaue Verlauf insbesondere die Tiefe durch Graben von Suchschlitzen festzustellen. Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Rücksprache mit E-ON Bayern zu nehmen. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

(10) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das Mindestmaß zu reduzieren.

(11) Das Aushubmaterial ist landschaftsgerecht außerhalb von Talräumen, außerhalb vom Landschaftsschutzgebiet und außerhalb von Überschwemmungsgebieten einzubauen bzw. auf einer Deponie zu entsorgen.

Begründung
zur Einbeziehungssatzung "Hartshausen-Nordwest" gemäß § 34 BauGB auf Flurstück Nr. 981/1und 982/Teilfläche, Gemarkung Zolling, Gemeinde Zolling

---

Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zolling beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand von Hartshausen den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Flurstückes Nr. 981/1 und 982/Teilfläche, Gemarkung Zolling. Zweck der Satzung ist die Schaffung eines Wohnbaugrundstücks.

Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche liegt auf einem weitgehend verebneten Bereich eines Höhenzuges im nordwestlichen Ortsrandbereich von Hartshausen. Südlich grenzt die bestehende Wohnbebauung und östlich eine asphaltierte Erschließungsstraße an. Westlich grenzt freie, ackerbaulich genutzte Feldflur an. Nach Norden setzt sich das Wiesenflurstück fort, auf dem im nördlichen Randbereich mehrere noch junge Obstgehölze gepflanzt sind.

Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff soll eine kleinere Fläche von 1000 qm, die bereits von der angrenzenden bestehenden Bebauung geprägt ist, aber sich noch im Außenbereich befindet, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Grünordnerische Festsetzungen

- Private Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen
  Durch die Ausweisung privater Grünflächen in der westlichen und nördlichen Randzone sollen Maßgaben für die Entwicklung eines dörflich begrünten Ortsrandes geschaffen werden. Zugleich übernehmen diese Flächen Ausgleichsfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

- Pflanzgebote
  Die Festsetzung von Pflanzgeboten für die Pflanzung von Bäumen und freiwachsenden Sträuchern auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen soll eine angemessene Begrünung des entstehenden Ortsrandes sicherstellen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind die §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a und 8 BauGB anzuwenden.
Zur Ermittlung der ökologischen Eingriffsschwere und der nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

Bewertung des Eingriffsbereiches

Das Satzungsgebiet wird bisher als Grünland intensiv bewirtschaftet. Im Norden grenzt eine Wiesenfläche an, auf der mehrere junge Obstgehölze gepflanzt sind. Gemäß der als Anlage beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergaben sich keine Anhaltspunkte für den Bestand und die Betroffenheit von Arten nach Anhang der FFH-Richtlinie.
Das Gebiet wurde deshalb als Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt der Kategorie I (Leitfaden Liste 1a) zugeordnet.

Bewertung der geplanten Nutzung

Die mögliche bauliche Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von max. 0,25 festgesetzt.
Die Eingriffsschwere ist deshalb niedrig und dem Typ B gemäß der Matrix in Abb.7 des Leitfadens zuzuordnen.

Ausgleichsflächenbedarf

Die zuzuordnende Kompensationsfaktorenspanne beträgt gemäß Feld BI 0,2 bis 0,5.
Aufgrund der niedrigen GFZ und der in § 4 der Satzung festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Faktor 0,3 gewählt.
Hierbei wurden die der Planung zugrunde liegenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:
- Ortsrandbegrünung, naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder durch Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen

Bedarfsberechnung

Eingriffsfläche: 746 qm
Faktor: 0,3
Ausgleichsflächenbedarf: 224 qm

Nachgewiesene Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf dem einbezogenen Flurstück Nr. 981/1 der Gemarkung Zolling auf einer Teilfläche von 241 qm eine Gehölzpflanzung, bestehend aus einer Strauchhecke und drei Einzelbäumen gemäß den festgesetzten Pflanzlisten, geplant.
Bisherige Nutzung:
Die Fläche ist bisher intensiv als Grünland genutzt.
Die nicht bepflanzten Flächenanteile der Ausgleichsfläche sind extensiv als Grünland zu pflegen bzw. zunutzen.
Die Pflanzungen sind fachgerecht zu erstellen und gegen Verbiss durch einen Wildschutzzaun von 1,50m Höhe zu schützen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) nach Bezugsfertigkeit bzw. Inbetriebnahme des Vorhabens fertig zu stellen.
Die nachgewiesenen Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Zolling, den 15.09.2009

....
Max Riegler, Erster Bürgermeister